

# 降价也卖不动 二手房业主心态崩了

“二手房难卖”几乎成了当前市场共识 买家压价观望造成二手房成交量走低

从去年开始,青岛不少房东发现,自己的二手房不好卖了,自己挂出去的房子,连来看房的人都很少。家住李村公园附近一小区的房东说,自家房子在小区同户型的二手房中是挂牌价最低的,所以中介带看了90多次,但是“没有一个诚心买的”。“二手房难卖”几乎成了当前市场的共识。房东很焦虑,低于市场价卖不甘心,若是不肯大幅降价,二手房就卖不掉。



## 相关链接

想要快速出手  
不妨考虑“优鲜卖”

如何才能快速卖掉自己的旧房呢?“降价还是目前最好的选择。”有房产经纪人建议,而支持他的理由主要有两方面,一是从目前的情况来看,新房价格目前是稳中有降的趋势,二手房不可能独善其身。另一方面就是从目前的二手房的库存来看,短时间内不会出现市场反转的情形。“我有个客户去年只要降10万元便能成交,但客户不肯。今年降了30万元还没成交。”房产经纪人告诉记者,“房住不炒”的理念下,人们对居住品质的要求越来越高,过去那种房子普遍保值的情形已经有所改变。而二手房最大的优势就是价格,随着时间的推移,房子居住品质下降,未来价格会越来越低,所以如果想出手,最好的办法还是降低心理预期。

而针对卖旧买新的改善群体,有数据显示,当下青岛二手房平均成交周期在200天,购买新房平均周期为40余天。“卖旧买新”因为存在二手、新房时间差问题,容易出现旧房没卖出,新房到期未支付需要缴纳违约金的情况。为支持改善型住房需求,6月1日,青岛住建局等多部门提出全面推行二手房“带押过户”“优鲜卖”模式,促进“卖旧买新”“卖小换大”。以“优鲜卖”为例,“优鲜卖”产品打通二手房出售、新房购买的时间间隔期,并通过保底(旧房未售出、新房定金退还)方式保障购房者认购风险,并可在短期内帮助购房者成功置换。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

## 买方市场下房东很焦虑

浮山后靠近劲松七路一小区,107平方米的房子挂牌价从去年的310万元,一直让到现在的280万元。“房东再让几万元也没问题。”房产经纪人告诉记者,这套房子挂牌快一年了,价格一让再让,但还是没有成交。挂牌量一直在涨,成交量却一跌再跌。买二手房的在观望,卖房的却陷入深深的焦虑。“每天给中介打电话沟通,房源信息轮番挂在十几个中介,但一直没遇到一个诚心买房的。去年有个客户约好了时间看房,最后这位客户迟到了1个多小时,就是这样我也愿意等。没办法,只要他诚心买,等一天我也愿意。”在市北区新都心一家中介,记者遇到前来咨询的宋女士,她告诉记者,房子卖了一年,最多一个星期中介带来了15波买家,他们不停地压价,但一直没能成交。

据贝壳平台数据显示,截至7月底,在贝壳平台挂牌的青岛二手房数量已超过10万套。而同样是来自贝壳研究院的数据显示,今年前六个月,青岛市一共卖出的二手房只有3.4万套。从这个数据来看,仅是贝壳一家的挂牌量,就需要将近两年的时间来消化。挂牌量为何会激增?二手房为什么卖不动了?

## “卖旧买新”成为主力军

二手房源大量入市,曾有人认为是“房住不炒”的理念,让很多炒房客着急抛售手里的存量房。但记者调查发现,实际情况并非如此。在二手房市场中,有很大一部分业主的需求是“卖旧买新”。据贝壳找房数据统计,其网站超过10万套的房源中,20年以上的老旧房源占比最高达42%,两居室为主力占比为49%。这些房源的所有者都存在改善居住条件的需求,属于“卖旧买新”群体。而在2004年和2014年前后,大量市民开始购入新房,多年之后他们也集中进入换房期。再加上三年疫情对于市场的影响,也导致了房源集中出现。

房源集中出现,让买方拥有绝对的话语权。“最初我想卖310万元,可中介

价格一降再降,二手房依然难卖。制图:修德鑫

说,和我相同户型的房源挂牌量已超过10套,最低的价格才280万元。无奈之下,我也把价格降到了280万元。”在浮山后一小区,正在咨询的胡先生告诉记者,业主之间为了尽早出售房源,也会相互压价。房产经纪人也承认,目前对卖家来说市场的确不友好,“一套房子原本价格已谈到250万元,但买家非说数字不好听,让卖家再让5万元。”

一位房产经纪人告诉记者,很多买家讲了半天价,最后还是选择“再看看”,在他们看来,目前市场还处于下跌的状态,就算价格已经压得很低,依然有买贵的风险,所以会选择继续观望。长时间的观望又促使卖家继续降价,由此便产生了恶性循环。

除此之外,随着李沧、高新区等新的教育资源高地的崛起,支撑二手房的学区资源也变得没有那么稀缺,在一定程度上导致热门的学区二手房,也不再那么紧俏。

## 行业速递

# “带押过户”范围再扩大 支持组合贷

下一步将逐步拓展组合贷款“带押过户”合作银行范围 激发市场活力

日前,记者从市住房公积金管理中心获悉,为进一步支持刚性和改善性住房需求,提高存量房交易流转效率,市住房公积金管理中心在推行存量房单纯住房公积金贷款“带押过户”业务的基础上,不断拓宽业务办理范围。自2023年8月3日起,正式开展存量房住房公积金组合贷款“带押过户”业务。开通住房公积金组合贷款“带押过户”,放开了买卖双方贷款类型的限制,既支持卖方“带押”出售存在组合贷款的住房,也支持买方申请组合贷款购买“带押”房屋,为职工购房提供更多渠道和资金保障,进一步扩大了住房公积金低息贷款受益面。

存量房住房公积金组合贷款“带押过户”业务办理,需新贷款机构和原贷款机构分别与同一公证机构签署合作协议,且对双方的权利义务作出明确约定,“带押过户”业务由同一签约的公证机构协助贷款机构办理。

办理组合贷模式的带押过户,首先

需要买卖双方按规定签订存量房买卖合同。同时买卖双方向公证机构申请办理交易资金提存监管,将相关款项(首付款)存入公证机构设立的资金专用提存账户中。另外还需要原贷款机构出具同意“带押过户”证明。然后由公证机构代交易双方方向原贷款机构提出“带押过户”申请。原贷款机构应在收到公证机构提交申请后3个工作日内出具同意“带押过户”证明。

和以往不同的是,原贷款机构为组合贷款的,由原贷款机构(市管理中心和银行)分别出具同意“带押过户”证明;若一方贷款已结清,结清贷款的贷款机构因涉及共同撤押,需一并出具同意“带押过户”证明。然后由新贷款机构与借款人按组合贷款业务办理流程分别签署借款抵押合同等法律文书。公证机构协助买卖双方办理转让预告登记,买方与新贷款机构(市管理中心和银行)同时申请办理抵押预告登记。新贷款机构(市管

理中心和银行)各自领取预告登记证明,银行先将贷款发放至银行与公证机构协议约定的提存账户中,公证机构确认银行放款后,通知市管理中心,市管理中心在收到公证机构通知后的3个工作日内完成发放,将贷款发放至与公证机构协议约定的提存账户中。公证机构确认组合贷款机构放款后,通知不动产登记机构启动预告登记转现。

存量房“带押过户”采用双预告登记模式,卖方无须先行还贷,在不解除房屋抵押状态的前提下,即可完成存量房过户、再抵押等房屋交易流程,有效降低交易成本。目前,开展存量房住房公积金组合贷款“带押过户”业务的银行有建设银行青岛市分行和青岛农商银行。下一步,市住房公积金管理中心将继续加强政银联动,逐步拓展组合贷款“带押过户”合作银行范围,为买卖双方交易增加更多选择,进一步激发存量房市场活力,促进房地产市场平稳健康发展。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



资料图片